PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

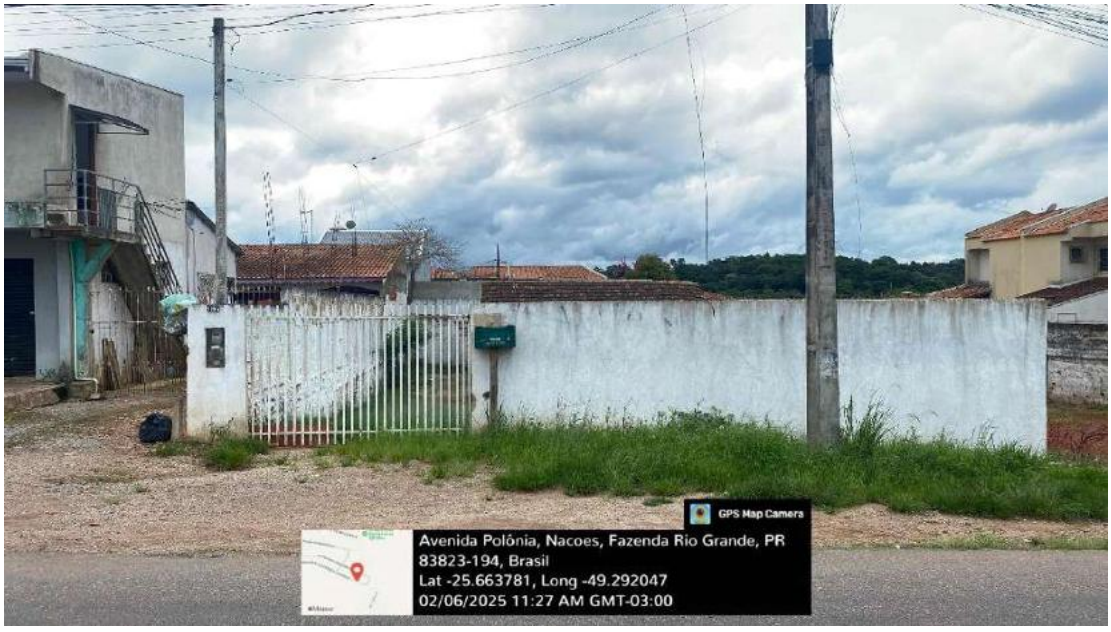


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.732 - 02/2025

LOTE Nº 13, QUADRA 62 DA PLANTA VILA MARLI COM ÁREA DE 360,00M² E BENFEITORIAS – MATRÍCULA Nº 74.184 – FAZENDA RIO GRANDE/PR

AUTOS: 0015556-72.2010.8.16.0001



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077
www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4
3 OBJETO ____ 5
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 6
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 10
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 13
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 13
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 15
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 17
10 ENCERRAMENTO ____ 18

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote nº 13, quadra 62 da Planta Vila Marli com área de 360,00m² e benfeitorias. Localizado na Avenida Polônia,1096, Bairro: Nações. Matrícula nº 74.184 do Cartório de Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: fevereiro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 384.000,00

(Trezentos e oitenta e quatro mil reais)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

KRONBERG
LEILÕES

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande.

O avaliador esteve no local no dia 06 de fevereiro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da visita, não havia ninguém em casa. Foram dadas diversas batidas de palmas, mas ninguém atendeu. Ao conversar com um vizinho do lado esquerdo, ele informou que o imóvel está ocupado, acredita que seja alugado e não conhece o executado

Embora na matrícula do imóvel não conste averbação de construção de benfeitorias, no cadastro do imóvel perante a Prefeitura há uma área construída de 65,46m². Ainda, no momento da visita foi possível constatar a presença de duas benfeitorias residenciais, construções de madeira, uma centralizada no terreno e outra na parte de trás do mesmo.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitorias residenciais.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 13 da Quadra 62, com área de terreno total de 360,00m², com benfeitorias de área total aproximada de 100,00m², localizado na Avenida Polônia, 1096, Bairro: Nações, Fazenda Rio Grande/PR.

Número da Matrícula: Nº 74.184 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE FAZENDA RIO GRANDE

Código do imóvel: Nº 5408

Inscrição Imobiliária: Nº 013.018.0054.001

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

Localização: Latitude: 25°39'49.30"S / Longitude: 49°17'31.06"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Fazenda Rio Grande é um município brasileiro do estado do Paraná, que integra a Região Metropolitana de Curitiba. Sua população, conforme a estimativa populacional para 2024 no município de Fazenda Rio Grande feito pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, é de 161.506 habitantes.

4.1 História

Em 1879, Francisco Claudino Ferreira, junto à Paróquia de São José dos Pinhais, requereu uma área de terras, com a qual formou Fazenda Rio Grande, tornando-se, dessa forma, o primeiro proprietário de terras da localidade. Esta fazenda foi formada em cima de um antigo aldeamento indígena, e o nome original da localidade era Capocu.

A principal atividade de Fazenda Rio Grande era a criação de cavalos de raça, cujo maior cliente era o próprio Exército Brasileiro. No ano de 1913, por intermediação de João Bettega, Tobias Pereira da Cruz adquiriu de Fazenda Rio Grande uma área de 487 alqueires de terras, e José Custódio dos Santos outros 52,5 alqueires no núcleo do Rio Maurício.

A partir de então, a história de Fazenda Rio Grande confunde-se com o expansionismo industrial e populacional de Curitiba, com ação direta no parcelamento do solo urbano da área correspondente à atual sede municipal. Tal fracionamento decorreu dos fenômenos de ocupação urbana da cidade de Curitiba. A procura cada vez maior de pessoas vindas do interior do estado e também de Santa Catarina, por áreas onde morar e pela perda sistêmica de renda, conjugaram-se com os negócios imobiliários em toda a região metropolitana da capital.

As áreas de Fazenda Rio Grande, ao sul de Curitiba, foram uma das últimas redutos da especulação imobiliária. O início do loteamento de Fazenda Rio Grande, filão periférico de Curitiba, deu-se a partir de 1959. Daí para a frente, até os dias de hoje não parou de acontecer. Desde aquela data, foram vendidos 11.157 lotes urbanos, em 39 loteamentos, numa área total de 6.740.337,32 metros quadrados.

Mais distante da sede municipal de Mandirituba e mais próxima da capital, a população de Fazenda Rio Grande foi organizando sua vida em função da grande cidade, onde havia mais empregos e os demais serviços urbanos.

A prefeitura de Mandirituba foi sendo pressionada para oferecer os serviços básicos de transporte coletivo, educação básica, saúde e creches.

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

O decreto episcopal do arcebispo curitibano, D. Pedro Fedalto, criou a Paróquia de São Gabriel da Virgem Dolorosa, em 27 de fevereiro de 1978, abrangia toda a área de Fazenda Rio Grande, e ainda a região do Ganchinho (Mandirituba). A paróquia foi instalada em 5 de março do mesmo ano, sendo o primeiro pároco o padre Gabriel Figura.

Pela lei estadual n° 7.521, de 16 de novembro de 1981, sancionada pelo governador Ney Braga, foi criado o distrito administrativo de Fazenda Rio Grande, com território pertencente ao município de Mandirituba. Em 1986 foram iniciadas as obras de construção e pavimentação das avenidas marginais a BR-116, pelo DER. No mesmo ano foi iniciado o Terminal Rodoviário, com características de centro comercial, entrando em operação no ano seguinte.

Em 26 de janeiro de 1990, através da lei estadual n° 9.213, sancionada pelo governador Álvaro Fernandes Dias, o distrito de Fazenda Rio Grande, foi elevado à categoria de município emancipado, com território desmembrado do município de Mandirituba. A instalação oficial ocorreu no dia 1° de janeiro de 1993.

Fazenda Rio Grande

Município do Brasil



Edifícios no bairro Pioneiros, próximos da BR-116



PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

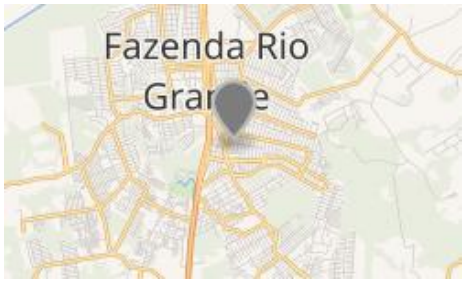
KRONBERG
LEILÕES

Bandeira	
	
Brasão de armas	
Gentílico	*fazendense*
Localização	
	
Localização de Fazenda Rio Grande no Paraná	
	
Localização de Fazenda Rio Grande no Brasil	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Fazenda Rio Grande

Coordenadas	25° 39′ 28″ S, 49° 18′ 28″ O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Região metropolitana	Curitiba
Municípios limítrofes	Mandirituba, Araucária, São José dos Pinhais e Curitiba
Distância até a capital	**federal**:1.420 km **estadual**: 35 km
História	
Fundação	26 de janeiro de 1990 (34 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Marco Antônio Marcondes Silva (PSD , 2025–2028)
Vereadores	13

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Características geográficas	
Área total IBGE/2022	116,678 km²
População total (Censo de 2022)	161,506 hab.
Densidade	1,4 hab./km²
Clima	Subtropical (Cfb)
Altitude	910 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,720 — *Alto*
PIB (IBGE/2008)	R$ 426.675,768 mil
PIB *per capita* (IBGE/2008)	R$ 5.383,58

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *<u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) *<u>Abordagem por valores específicos:</u>*

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

a) *"quantia mais provável..." se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
b) *"... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
c) *"...voluntariamente..." se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
d) *"...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
e) *"...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
f) *(... dentro das condições do mercado vigente" significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

KRONBERG
LEILÕES

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

*"Lote de terreno sob nº 13 (treze), da Quadra nº 62 (sessenta e dois), da planta **VILA MARLI**, situado nesta cidade de **Fazenda Rio Grande**, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional de Fazenda Rio Grande-Paraná, com área **total de 360,00 metros quadrados**, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: medindo **12,00 metros** de frente para a **Avenida "B"**, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, **30,00 metros** e divide com o **Lote nº 14**, nos fundos **12,00 metros**, divide com o **Lote nº** 06 e pela lateral esquerda **30,00 metros** e divide com o **Lote nº 12**."*

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para esse imóvel.

6.4 Benfeitorias

Embora o cadastro imobiliário da Prefeitura apresente uma área construída de 65,46m², foi possível constatar a presença de duas benfeitorias de madeira com aproximadamente 50m² de área cada uma. Suas construções são de madeira e possuem 3 anos de idade, conforme ferramenta de medição temporal do Google Earth.

Como não havia ninguém no imóvel não foi possível adentrar e verificar seu interior. Olhando de fora, as residências apresentam estado de conservação regular.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular
7.2 Desempenho de mercado: regular
7.3 Absorção pelo mercado: regular

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.
7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;
b) Monopólio: é constituído por um único vendedor
c) Monopsônio: é constituído por um único comprador
d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores
e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

KRONBERG
LEILÕES

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:
Para diferenças entre áreas <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4)
Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

> **8.2.1.3.5** Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

8.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

VF = (VT + VB) *FC

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 383.579,60 (Trezentos e oitenta e três mil, quinhentos e setenta e nove reais e sessenta centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 242.478,00 (Duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e setenta e oito reais).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R$ 70.550,80 (Setenta mil, quinhentos e cinquenta reais e oitenta centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria 02

R$ 70.550,80 (Setenta mil, quinhentos e cinquenta reais e oitenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 384.000,00 (Trezentos e oitenta e quatro mil reais).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 10 de fevereiro de 2025.

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

KRONBERG
LEILÕES

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 290.000,00	360,00	R$ 805,56	Rua Groelândia - Nações	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-360m-a-venda-no-bairro-nac-es-em-2987072025.html
2	R$ 190.000,00	270,00	R$ 703,70	Travessa Valencia, 77 - Nações	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nacoes-bairros-fazenda-rio-grande-270m2-venda-RS190000-id-2538227701/
3	R$ 105.000,00	123,00	R$ 853,66	Avenida Paris, 963 - Nações	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-nac-es-3000276298.html
4	R$ 130.000,00	120,00	R$ 1.083,33	Avenida Londres, 1334 - Nações	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-nacoes-bairros-fazenda-rio-grande-120m2-venda-RS130000-id-2756904640/
5	R$ 320.000,00	585,00	R$ 547,01	Rua Alecrim - Eucaliptos	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-585m-a-venda-no-bairro-eucaliptos-em-2987072063.html

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Avenida Polônia **Nº:** 1096 **Complemento:**

Bairro: Nações **Cidade:** Fazenda Rio Grande **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R$/m2)
1	290.000,00	360,00	805,56	0,98	1,00	0,90	710,50
2	190.000,00	270,00	703,70	1,02	0,93	0,90	600,78
3	105.000,00	123,00	853,66	1,02	0,87	0,90	681,78
4	130.000,00	120,00	1.083,33	1,03	0,87	0,90	873,70
5	320.000,00	585,00	547,01	0,96	1,06	0,90	500,97

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Negociação

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	500,97
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	873,70
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	3.367,73
Amplitude total (R$/m2):	372,73
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	93,18
Média aritmética (R$/m2):	673,55
Mediana (R$/m2):	681,78
Desvio médio (R$/m2):	98,136314
Desvio padrão (R$/m2):	138,357000
Variância (R$/m2) ^ 2:	19.142,659516

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1) }$^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor =1,2473

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4466

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

---

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 20,54

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 578,69

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **673,55**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 768,40

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 14,08

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 14,08

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 572,51

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 673,55

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 774,58

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 360,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 673,55

VALOR TOTAL (R$) = 242.478,00

duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e setenta e oito reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

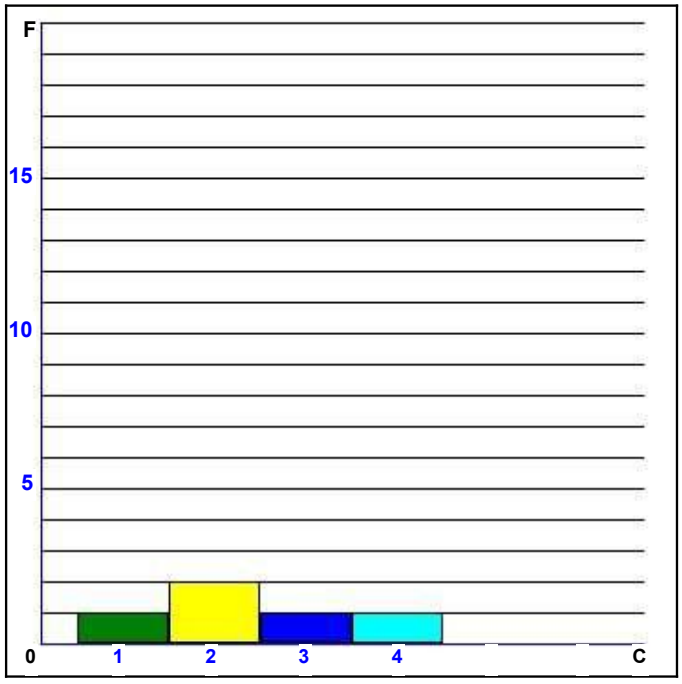
PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

Classe	De:	Até	Freq.
1	500,97	594,15	1
2	594,15	687,33	2
3	687,33	780,52	1
4	780,52	873,70	1

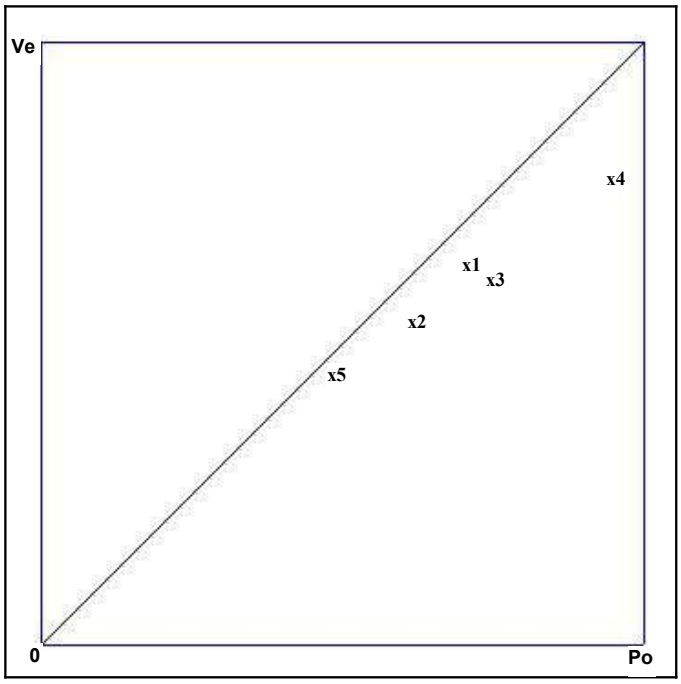
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R$/m2



Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	805,56	710,50	0,88
2 -	703,70	600,78	0,85
3 -	853,66	681,78	0,80
4 -	1.083,33	873,70	0,81
5 -	547,01	500,97	0,92

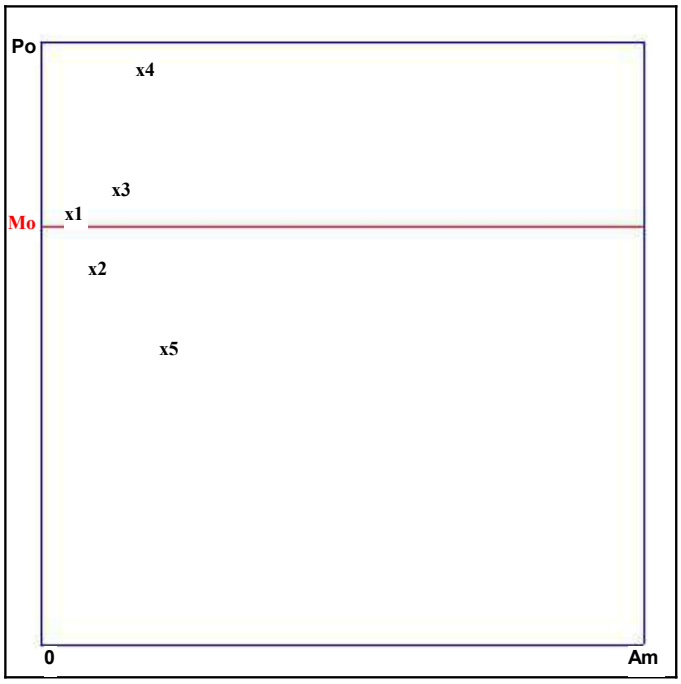
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 798,65

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	805,56	6,904	0,86
2 -	703,70	94,948	11,89
3 -	853,66	55,007	6,89
4 -	1.083,33	284,681	35,65
5 -	547,01	251,643	31,51

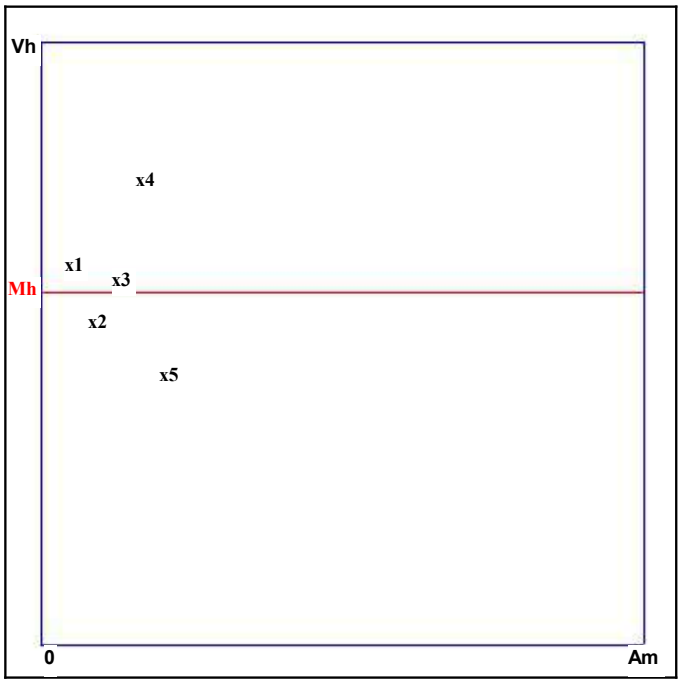
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 673,55

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	710,50	36,953	5,49
2 -	600,78	72,767	10,80
3 -	681,78	8,236	1,22
4 -	873,70	200,151	29,72
5 -	500,97	172,574	25,62

Data: 10/02/2025 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 01 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Avenida Polônia **Nº:** 1096 **Complemento:**

Bairro: Nações **Cidade:** Fazenda Rio Grande **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 3,00

Vida útil total provável (anos): 35,00

Idade em % da vida(%): 8,57

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 36,31

Fator de depreciação (decimal): 0,6369

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 07/02/2025

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 50,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.650,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 50,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

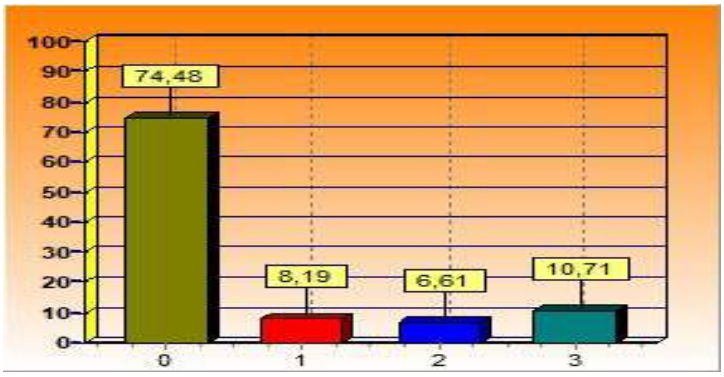
FD = Fator de depreciação (decimal).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

74,48 % Custo da construção

8,19 % Custo da administração da construção

6,61 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 70.550,80

setenta mil, quinhentos e cinquenta reais e oitenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 10/02/2025 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 02 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Avenida Polônia **Nº:** 1096 **Complemento:**

Bairro: Nações **Cidade:** Fazenda Rio Grande **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 3,00

Vida útil total provável (anos): 35,00

Idade em % da vida(%): 8,57

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 36,31

Fator de depreciação (decimal): 0,6369

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 10/02/2025

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 50,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.650,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 50,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

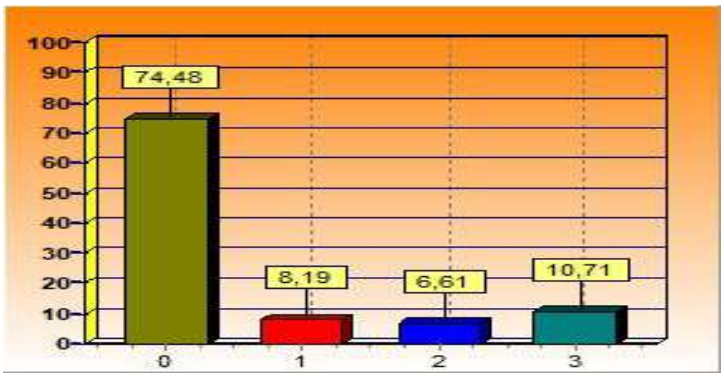
FD = Fator de depreciação (decimal).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

74,48 % Custo da construção

8,19 % Custo da administração da construção

6,61 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 70.550,80

setenta mil, quinhentos e cinquenta reais e oitenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 10/02/2025 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

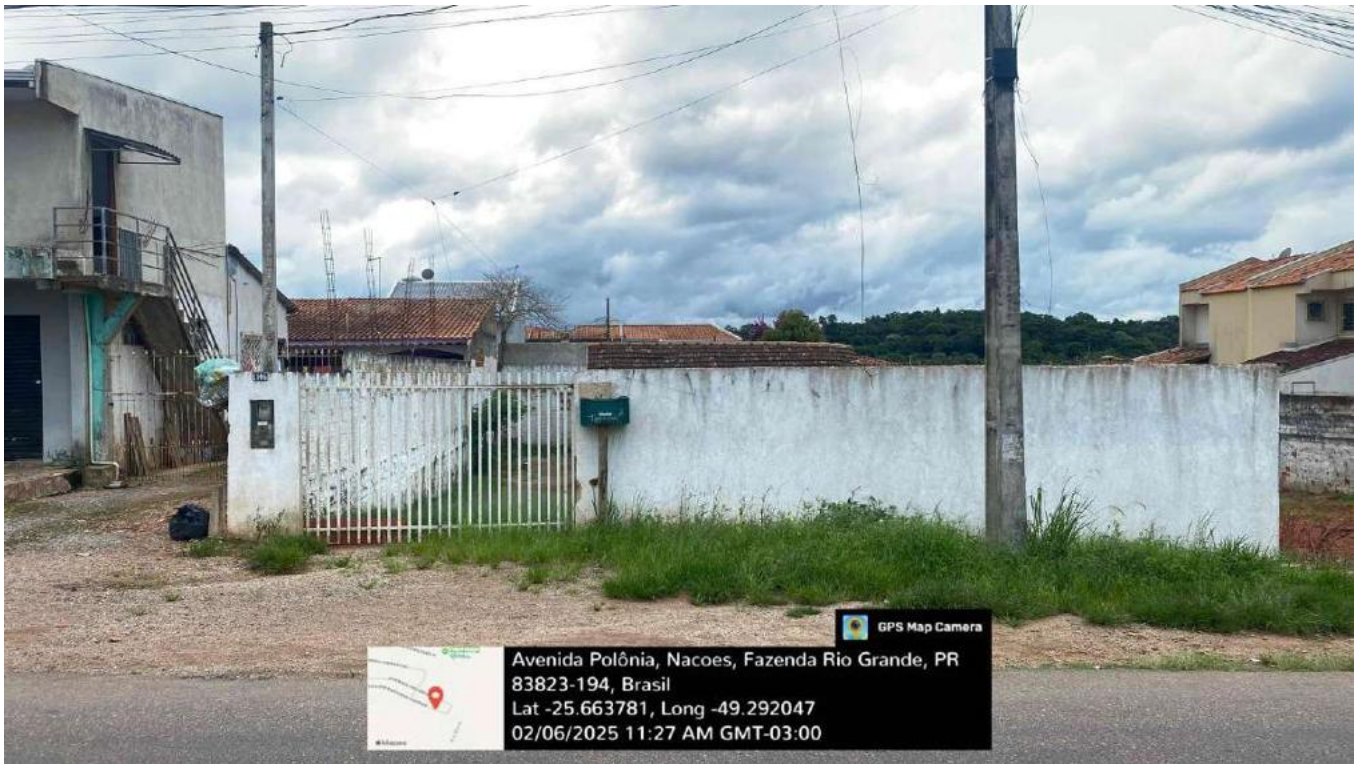


ANEXO
FOTOS

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
CROQUI DO IMÓVEL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

KRONBERG
LEILÕES

Croqui



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23

PROJUDI - Processo: 0015556-72.2010.8.16.0001 - Ref. mov. 243.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Paraná
PREFEITURA MUN. FAZENDA RIO GRANDE
SECRETARIA DE FINANÇAS

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 5408

Dados do Imóvel

Código do imóvel:	5408
Inscrição imobiliária:	013.018.0054.001
Loteamento:	Marli
Lote:	13
Quadra:	062
Logradouro:	Avenida - POLONIA
Número:	1096
Bairro:	NACOES

Características do Imóvel

Uso:	Residencial Particular
Espécie:	Normal
Área Terreno (Migr):	360,0000
Fator Industria (Migr):	1,0000
Fator Esquina (Migr):	1,0000
Testada (Migr):	12,0000
Valor M2 Terreno (R$):	592,7485
Área construída (Migr):	65.46
Ano Construção (Migr):	2023
Construção:	Mista média
Valor M2 Construção (R$):	null
Fator Obsolência (Migr):	null
Valor Venal Terreno (R$):	200.586,0924
Valor Venal Imóvel (R$):	200.586,0924
Valor Venal Prédio (R$):	null
Possui Unidade de	Não
Fator Área (Migr):	1,0000
Fator Mult. (Migr):	1,0000

Fazenda Rio Grande (PR), 19 de Dezembro de 2024

Jacaranda, 300 - Eucalipto
Fazenda Rio Grande (PR) - CEP: 83.823-114 - Fone: (41) 3627-8500 - Fax: (41) 3608-7360 - E-mail: atendimento@fazendariogrande.pr.gov.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS4P YS96U UUSFQ HXD23